*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 39***



***Глава 6***

 ***«Организация и проведение капремонта».***

**«Финансирование расходов**

**на проведение капитального ремонта»**

***В каком случае может возникнуть невозможность использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту (ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ), предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме?***

В соответствии с частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты.

Законодатель указывает, что такое решение принимается в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора при невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в сроки, определенные решением такого собрания.

Наиболее простым применением данной нормы закона является случай, когда речь идет об услугах и (или) работах по капитальному ремонту, не предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, при условии, что такие работы также не предусмотрены нормативным правовым актом субъекта РФ.

Частью 1 статьи 166 ЖК РФ определен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ.

Согласно части 2 статьи 166 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта РФ данный перечень может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

Денежные средства, собранные собственниками помещений в МКД в соответствии с частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ, также могут быть использованы в случае принятия собственниками помещений в МКД решения о проведении капитального ремонта до срока, установленного региональной программой. В таком случае средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

***За чей счет осуществляется подготовка документов к капитальному ремонту, в частности, изготовление новых технических паспортов, проведение энергоаудита, если фонд капитального ремонта***

***формируется на счете регионального оператора?***

Согласно положению о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации (далее Положение), утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года № 1301 (в редакции, действующей до 19 мая 2009 года), технический паспорт строения должен был составляться при приемке жилых строений в эксплуатацию.

Технический учет жилищного фонда возлагался на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее именуются БТИ).

Технические паспорта, иные документы, составленные БТИ до введения в действие Положения, считаются действительными и хранятся в архивах БТИ.

С 19 мая 2009 года в целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют техническую инвентаризацию жилищного фонда в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Согласно Положению об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года № 921, в результате осуществления первичного государственного технического учета многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства.

Кроме того, согласно ранее действовавшим Территориальным строительным нормам от 25 октября 2004 года ТСН 12-310-2000 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости на территории Московской области» заказчик (застройщик) был обязан при сдаче объекта в эксплуатацию представить комиссии в числе прочих документов технический паспорт БТИ.

Таким образом, в законодательстве до 1 января 2013 года было установлено обязательное требование о проведении технического учета объектов жилищного фонда, в ходе которого формировался технический паспорт и (или) кадастровый паспорт.

Согласно части 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года

№ 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с 1 января 2013 года на всей территории России осуществляется государственный кадастровый учет зданий, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и

технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются.

В отношении многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию с начала 2013 года, осуществляется подготовка технического плана (а не технического паспорта), поскольку согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 года № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» к документам, необходимым для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, относится технический план здания, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Технический план содержит в себе сведения, необходимые для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении его на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ (в случае введения в эксплуатацию многоквартирного дома заказчиком является его застройщик), разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации здания или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания.

Кроме того, в законодательстве отсутствует требование об обязательности наличия для многоквартирного дома технического паспорта или кадастрового паспорта как такового для проведения капитального ремонта.

При этом Фонд обращает внимание на то, что если для проектирования капитального ремонта требуется проведение технического обследования жилых зданий, то согласно ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191, такое обследование выполняется за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт (реконструкцию) жилых зданий, и производится специализированными изыскательскими и проектно-изыскательскими организациями.

Такое техническое обследование многоквартирных домов допустимо финансировать за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку эти работы могут включаться в состав работ по подготовке проектной документации на проведение капитального ремонта при соблюдении некоторых условий. Так, в соответствии с частью 2 статьи 166 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен.

Если указанным актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не расширен, то исходя из анализа статей 166 и 174 ЖК РФ на цели технического обследования многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Аналогичный подход к проведению энергоаудита - если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не дополнен данным видом работ, то на цели энергоаудита многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Учитывая, что при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора  собственники уплачивают взносы в фонд капитального ремонта в размере минимального взноса, то в случае, если перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не дополнен работами по проведению технического обследования и энергоаудита, использовать на проведение таких работ средства фонда капитального ремонта нельзя. Собственники могут принять решение о проведении данных работ, определив дополнительные источники их финансирования. Кроме того, такие работы могут быть проведены по решению и за счет иного лица (например, органа государственной власти, местного самоуправления), заинтересованного в наличии вышеуказанных документов.

***Каким образом планируется проведение технической***

***инвентаризации МКД в регионах, за чей счет этот процесс будет проходить, если законодательством это не установлено?***

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

В частности, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 167 ЖК РФ субъектом РФ устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

***Если собственники МКД формируют фонд капитального ремонта***

***на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, как они могут провести капитальный ремонт***

***(например, лифт), если достаточные средства не накоплены,***

***в региональной программе данный вид работ стоит на поздних сроках***

***и перечисляют минимальный взнос, установленный регионом?***

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, независимо от того, кто является владельцем специального счета собственники самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 191 ЖК РФ финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с ЖК РФ, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

В случае, если средств фонда капитального ремонта и средств государственной, муниципальной поддержки недостаточно для проведения работ по капитальному ремонту, собственники могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный минимальный размер.

Собственниками также может быть рассмотрен вопрос привлечения кредита или займа. Согласно части 2 статьи 44 ЖК РФ рассмотрение указанного вопроса отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Необходимо отметить, что частью 7 статьи 189 ЖК РФ установлено, что в случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.